

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/14

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.2

Bearbeitet von:  
Herr Horst Müller

Tel. Nr.:  
82-2346

Datum:  
08.04.2014

1. **Betreff:** Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB für das Bauvorhaben zur Erweiterung und Aufstockung eines Büro- und Laborgebäudes

---

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	05.05.2014	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss beschließt, der Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 des Baugesetzbuches für das Bauvorhaben zur Erweiterung und Aufstockung eines Büro- und Laborgebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr. 1840 der Gemarkung Waltersweier, Hanns-Martin-Schleyer-Straße 25, zuzustimmen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.2	Bearbeitet von: Herr Horst Müller	Tel. Nr.: 82-2346	Datum: 08.04.2014
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB für das Bauvorhaben zur Erweiterung und Aufstockung eines Büro- und Laborgebäudes

## **Sachverhalt/Begründung:**

Das BAV Institut, ein akkreditiertes Auftragslabor im Bereich der Lebensmittel-, Kosmetik- und Arzneimittelkontrolle mit zur Zeit ca. 50 Mitarbeitern plant ihr bisher eingeschossiges Betriebsgebäude um 2 Geschosse aufzustocken und ferner um 12,5 m nach Westen zu erweitern. Hierzu wurde eine Bauvoranfrage eingereicht.

### Bauplanungsrecht:

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Waltersweier“.

Der Gemeinderat hat am 23.07.2012 beschlossen, diesen Bebauungsplan zu überarbeiten. Anlass war die Einreichung eines Bauantrags für eine Spielhalle. Zur Sicherung der Bauleitplanung während des Änderungsverfahrens (Ausschluss von Vergnügungsstätten) wurde gleichzeitig eine Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre beschlossen (Drucksache-Nr. 088/12). Die Veränderungssperre besagt, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.

In der damaligen Beschlussvorlage wurde hinsichtlich der Planungsziele zum Bebauungsplan ausgeführt:

*Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier auszuschließen. Es soll künftig nur die Unterart Diskothek/Tanzlokal in den festgesetzten Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein. Dies beruht auf den Empfehlungen des „Gutachtens zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Offenburg“, welche durch den Gemeinderat am 30.05.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde (siehe Vorlage Nr. 064/11).*

### Beurteilung:

Der eingereichte Antrag (Bauvoranfrage) ist ein Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. § 14 Abs. 2 BauGB besagt, dass die Entscheidung über Ausnahmen von der Veränderungssperre von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde getroffen wird. Für die Beschlussfassung über das Einvernehmen der Gemeinde ist gem. § 15 Ziff. 1 der Hauptsatzung der Stadt Offenburg der Planungsausschuss zuständig.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.2	Bearbeitet von: Herr Horst Müller	Tel. Nr.: 82-2346	Datum: 08.04.2014
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB für das Bauvorhaben zur Erweiterung und Aufstockung eines Büro- und Laborgebäudes

Es sind keine Gründe ersichtlich, die gegen die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre sprechen. Das o.g. Ziel „Ausschluss von Vergnügungsstätten“ ist vom Bauvorhaben nicht betroffen.

## Baurechtliche Beurteilung

Im Gewerbegebiet Waltersweier ist zur Höhe baulicher Anlagen ausgeführt:

*Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen gelten für alle baulichen Anlagen; sie können in den GE- und GI-Gebieten westlich der Hanns-Martin-Schleyer-Straße ausnahmsweise um 30 % überschritten werden, wenn betriebstechnische oder produktionsbedingte Abläufe dies erfordern und die Anlage nicht mehr als 10% der überbaubaren Grundstücksfläche überdeckt.*

Die geplante Aufstockung des bestehenden Gebäudes auf eine Höhe von 10 m überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe von 9 m um 1 m. Das sind 11 %. Zulässig wäre eine partielle Höhenüberschreitung von bis zu 2,7 m auf 11,7 m.

Der geplante westliche Anbau mit einer Höhe von 8 m überschreitet die im Bebauungsplan dort festgesetzte Höhe von 7 m ebenfalls um 1 m. Das wären 14 %. Zulässig wäre eine partielle Höhenüberschreitung von bis zu 2,1 m auf 9,1 m.

Der Antragsteller verzichtet darauf, die zulässigen maximalen Gebäudehöhen auszunutzen. Dadurch, dass er zwischen 1,1 m und 1,7 m unterhalb der zulässigen Gebäudehöhe bleibt, kann er aber betriebstechnisch die zweite Regelung mit 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche nicht einhalten. Die beantragten Gebäudehöhen überdecken ca. 40 % der Grundstücksfläche.

Der Antragsteller teilt mit, dass die Erweiterung zur Standort- und Arbeitsplatzhaltung aus betriebswirtschaftlichen Gründen unbedingt notwendig ist.

Städtebaulich ist einer geringeren Gebäudehöhe auf einer dann aber größeren Gebäudefläche deutlich den Vorzug zu geben.

Es gibt keine bauplanungsrechtlich Bedenken gegen eine Genehmigung des Bauantrags.

Die Stellungnahme des Ortschaftsrates Waltersweier wird zur Sitzung nachgereicht.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.